Können Gewerbebeschränkungen als dingliche Rechte begründet werden?

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Rechte

der

Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Vereinigten Friedrichs-Universität
Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Arthur Woit.

Referent: Professor Dr. Raape.

Auszug

1924
Herm. Hampel & Sohn, Züllichau.

Auszug.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

I. Kann ein Gewerbebetrieb Objekt einer Grunddienstbarkeit sein?

Der § 1018 BGB. geht davon aus, daß durch Ausübung einer Grunddienstbarkeit das dienende Grundstück „benutzt" werde. Die Belastung muß also das Grundstück treffen. Dies ist auch dann der Fall, wenn ein auf dem Grundstück betriebenes Gewerbe belastet wird, z. B. durch das Verbot, eine Fleischerei zu betreiben. Die Beschränkung, daß der Eigentümer auf seinem Grundstück ein bestimmtes Gewerbe nicht ausüben darf, ist Folge der Eigentumsbelastung. Ueberall kann er das Gewerbe betreiben, nur auf seinem Grundstück nicht. „Wer seine Freiheit auf seinem Grundstück betätigt, übt sie aus, indem er sie betätigt, und sein Eigentum, indem er sie auf seinem Grundstück betätigt". (Wolff.) Der belastete Gewerbebetrieb muß nur durch irgendwelche Einrichtungen mit dem Grundstück verbunden sein; genügend ist schon ein Laden. Es ist gleichgültig, welches Gewerbe darin betrieben wird, da das BGB. eine causa perpetua nicht mehr fordert.

II. Kann ein Gewerbebetrieb Subjekt einer Grunddienstbarkeit sein?

Zum Wesen einer Grunddienstbarkeit gehört, daß sie auch subjektiv dinglich ist. Einem Gewerbetrieb kann daher eine derartige Belastung nur dienen, wenn er mit einem Grundstück zu einer Einheit verbunden ist. Dieses enge Verhältnis besteht im allgemeinen, ausgenommen bei den Gewerben, deren Betrieb lediglich von der Person des Gewerbetreibenden abhängt z. B. Malerei, Bildhauerei. Das Bedürfnis des Grundstücks ist verschieden, je nachdem es eine Klinik, Schule oder Fabrik trägt. Die Grunddienstbarkeit kann demnach von einem Gewerbebetrieb ausgehen, wenn entweder Einrichtungen vorhanden sind, die den Charakter des Grundstücks bestimmen, z. B. Fabrik, Klinik, oder dieses Moment in der objektiven Beschaffenheit des Grundstücks vorhanden ist z. B. Steinbruch.

Die inneren Einrichtungen brauchen nicht so zu sein, daß sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden. Es kommt nicht darauf an, daß nur eine bestimmte Gewerbeart ausgeübt werden kann, z. B. Brennerei, sondern die Dienstbarkeit steht dem Grundstück als Ganzem zu als „Fabrikgrundstück", gleichgültig ob es eine Schokoladen- oder Zigarrenfabrik ist.

III. Das Erfordernis des § 1019 BGB.

Die Benutzungshandlungen des § 1018 schränkt der § 1019 dadurch ein, daß er einen Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks fordert. Es wird ein rein sachlicher, kein persönlicher Vorteil verlangt. (Sternwarte, Privatastrologe.)

Der Vorteil braucht aber nicht, wie es das Reichsgericht verlangt, „wirtschaftlich“ zu sein, d. h. ein Vorteil, der für den Berechtigten ein privatrechtliches Interesse hat. Privatrecht ist nicht gleich Vermögensrecht, und was nicht vermögensrechtlicher oder wirtschaftlicher Natur ist, ist nicht gleich öffentlichem Recht. Es kommt darauf an, wie sich die Parteien gegenüber stehen: sind sie gleichberechtigt, dann untersteht das Rechtsverhältnis dem Privatrecht; andernfalls dem öffentlichen Recht. Da im Gesetz von einem derartigen „wirtschaftlichen“ Vorteil nichts gesagt ist, genügt, wie im Obligationenrecht, schutzwürdiges Interesse.

Bei den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten müssen dieselben Erfordernisse vorhanden sein, nur an die Stelle des Grundstücks tritt eine natürliche oder juristische Person.

IV. Ergebnis.

Der Vorteil in der Benutzung des herrschenden Grundstücks bei Dienstbarkeiten, die lediglich Konkurrenzzwecken dienen, tritt nicht so offen zu Tage, aber er ist doch vorhanden. Gewerbliche Einrichtungen bestimmen den Charakter des Grundstücks. Deshalb kann man nicht Geschäfts- und Grundstücksvorteil trennen. So wird z. B. das Grundstück einer Gärtnerei in der Nähe des Bahnhofs an allgemeiner Güte und an Wert den anderen gegenüber gewinnen, wenn der Eigentümer durch eine Grunddienstbarkeit die Einrichtung von Gärtnereien auf Grundstücken in der Nähe des Bahnhofs zu verbieten berechtigt ist. Eine Lahmlegung des gewerblichen Lebens ist nicht zu befürchten, da § 1019 einen Vorteil beim Benutzen des Grundstücks fordert, der Vorteil entfällt z. B. bei einer Gärtnerei in der Stadt, da ein Betrieb auf einem Grundstück, das sich an die belasteten Grundstücke anschließt, dieselbe Konkurrenz macht, die durch die Belastung verhindert werden soll.

Derartige Dienstbarkeiten können sich auch Ladengeschäfte zunutze machen, denn, wie schon gesagt, ist auch hier der Zusammenhang mit dem Grundstück gegeben.

V. Das Verhältnis derartiger Beschränkungen zur Gewerbeordnung.

Der § 1 Gew. O. hat die Gewerbefreiheit gesetzlich festgelegt. Er steht der Eintragbarkeit einer solchen Dienstbarkeit nicht im Wege, da die gewerbliche und persönliche Freiheit nicht beeinflußt wird.

Die Bestimmung des § 7 Gew. O., nämlich das Verbot, ausschließlich Gewerbeberechtigungen einzurichten, wird nicht verletzt.

Nur der dingliche Bierlieferungsvertrag, auch wenn nur auf Zeit geschlossen, begründet ein Zwangsrecht im Sinne des § 8_2 Gew. O. und darf nicht eingetragen werden.

Einer Klage des Berechtigten zur Durchführung seines Rechtes steht der § 26 Gew. O. nicht im Wege.

Gewerbebeschränkungen können demnach mit Ausnahme des dinglichen Bierlieferungsvertrages als dingliche Rechte eingetragen werden.